

HIRI ZATI BERRI BATEN PROPOSAMENA ZARAUTZEN: ASTIERREKA**1^{GO} ARIKETA:****HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA, HIRIAREN EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN
EGOKITZEA, SISTEMA OROKORREN EZARPENA ETA IRISGARritASUNAREN
AZTERKETA****2^{GO} ARIKETA:****HIRI IDEIAREN ERAKETA: INGURUEN ETA BILBEAREN GARAPENA**

Aurreko ariketan bezala, honen laneko eremua Zarautzko udalerrian dagoen 25.-Astierreka ingurua izango da.

Eremu hau lurzoru urbanizagarri ez sektorizatu bezala sailkatuta dago indarrean dagoen Zarautzko Hiria Antolatzeko Plan Orokorrean (ZHAPO Hemendik aurrera). Beste era batean esanda, lurzoruaren erreserba etorkizunean herri zati berri bat proposatzeko. Honen garapena, Hegoaldeko Area kudeaketaren arabera baldintzatu da. Halere, gure ariketarako suposatuko dugu Zarautzko herriak eremu honen garapena beharrezkoa izango duela, eta hori dela eta, landu eta garatu beharko dugula hiri zati berri bat bihurtuz.

Sortutako ideia nagusia eta helburuak garatzeko eremuaren mugaketa hautatu ondoren, ezartzeko era kontutan hartuz eta beharrezko irisgarritasunari erantzuna eman ondoren, hurrengo urratsa eremuaren barruko antolaketa osatzea izango da. Dagoen auzunea eraldatuko da inguruko lurzoruekin herri zati berri bat proposatuz.

- Helburu orokorrak:

- Hiri garapenean bi aukera nagusi ditugu. Hiria eraldatzea hiri-lurzorua osatuz eta bere egitura nagusia aldatuz, edo hiri-lurzoru inguruetan hiriari hazteko aukera eman hiri zati berriak proposatuz. Aurrenekoa kalitatea hobetzeko aukera da eta bigarrena herria hazteko aukera. Azkeneko hau izango da ariketan beteko dena.
- Kasu guztietan hiri ideia nagusi bat proposatu beharko da, eredu bat. Erabaki egokiena lortzeko dagoen hiria eta inguruko lurraldeak, laneko lekua, aztertuko ditugu hirigintza informazioa sortuz. Emandako informazioa osatuz, lekuaren inguruko egitura nagusia aztertuko dugu: Lurralde mailako elementuak, irisgarritasuna eta mugikortasuna sortzen duten azpiegiturak, hiri lurrak, hiri bilbea bere espazio publiko nagusiekin eta eraiki publikoekin, berde gune eta espazio natural garrantzitsuenak.... baldintza naturalak eta gizakiak sortutako baldintzak.
- Herri hazkunde aukera izateko, herriko egiturazko antolamentua egoera berrira egokitu beharko dugu. Horretarako indarrean dagoen lurzoruko legeak azaltzen dituen sektorekatze-planak erabiliko ditugu tresna bezala.
- Kontutan hartuz, ekialdean ordekan dauden lurren aukerak oztopatutak daudela zeharkatzen duten hesiengatik (XXI garren mendeko harresiak), pentsatu beharko da nola

gainditu dauden mugak. Hiri garapenaren helburu bat, lekuak sortutako mugak gainditzea izango da. Horretarako hiri berriak bereganatu beharko du erabiliko duen lurraldea. Dagoen hiria eta sortu beharrezko hiri zati berriaren artean loturak antolatu beharko dira. Baita ere lekuak eta lurraldeak eskatzen dituen irisgarritasun beharrak aztertuko dira.

- Gaur egun arrunta denez, gizakiak eta naturak beharko duten oreka “jasangarria” kontutan izango dugu. Inguru naturala (Iñurritzako biotopoa eta Astierrekako hezegunea), paisaia eta lekuak emango dizkigun aukerak baloratu beharko dira eta, neurri batean, babestu. Ariketa teoriko bezala, eremu honen inguruan proposamenak egiteko askatasuna izango da, baina inguruko baloreak (naturalak bereziki) kontutan hartuko dira. Proposamenak era garbi eta ulergarri baten bitartez nekazal lurretatik hiri lur berriak mugatu beharko ditu.
- Oreka berria sortuz antolatu beharko dira hiri lur berriak (lur urbanizagarriak) bere ingurua ere kontutan harturik.
- Espazio publikoen eta sailkatuen (partzelatuen) arteko bilbea garatuko da bizitzeko espazio berriak sortuz. Horretarako barneko mugikortasuna, irisgarritasuna eta dagoen herriarekiko beharko diren harremanak kontutan hartuko dira.
- Hiri zati berri bat sortzea da landu beharreko gaia, horrek esan nahi duenarekin. Etxe berriak eraikitzeak aukera antolatzea ez da nahikoa izango. Hiriak eskatuko digu jarduera desberdinak sortzeko aukera, bere arteko harremanak eta espazio publikoarekin beharrezko loturak lantzea, biztanleen behar anitzak asetzea, eta beste modu batean esanda, bizimodu egokia sor dezakeen ingurua antolatzea.
- Erabilera eta tipologia desberdinak landuko dira. Gutxienez lurzoruko legeak eskatutako beharrezko parametroak osatu beharko dira.

- Baldintzak:

- **Lekua:** Zarautzko 25.- ASTIERREKA eremuaren inguruan antolatuko da.
- **ZHAPOn eremu honentzat azaltzen diren baldintza nagusiak:** Hirigintzako Fitxa.
- Gutxieneako azalera orokorra : 191.343 m² . Kontutan hartu egungo azpiegituren azalera hauen aldaketa proposatzen bada.
- Sektorizazio-planak bateragarri egingo ditu, batetik, Lurraldearen Zatiko Planean bizitegi garapeneko lehentasuneko area gisa duen kalifikazioa eta, bestetik, Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeako Lurraldearen Arloko Planaren area bereizien babesa. Hezegunetako Lurraldearen Arloko Planean balio handiena dutela jotzen duten eremuak (70.000 m² inguru), espazio libretako sistema orokorreko zuzkidura publikoetako sarera zuzenduko dira, eremu horiek kontserbatu eta leheneratu ahal izateko. Sektorizazioaren aurretik, habitat naturalenen gaineko eragina aztertu beharko da (padurako landarediako zona eta enklabeen gainekoa eta Astierrekako ur-bazterren gainekoa).
- Sistema orokorretako sare eta azpiegiturekin konexioak. Kontuan hartu beharko dira etorkizunean eraikiko duten N-634 errepidearen saihe bidearen, A-8 autobian hirugarren erreia egitearen eta etorkizuneko sektorea orain dauden bide-sare eta -zerbitzuekin lotzearen ondorioz emango diren aurreikuspenak eta eraginak.
- Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publiko ez bestelako erabiletarako (irabazizko erabileretarako): 138.000 m²(t)

- Lurzoruko legearen betebeharrak(79- 80 artikulua EHAA- 2006ko uztailak 20, 138 ZK.).
- Zuzkidura publikoak, zuzkidura-ostatuak eta babes publikoko erregimenen baten mendeko etxebizitzak erreserbatzeko legeko gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte.
- Lurralde mailako legeetan eskatzen diren sortasunak eta baldintzak kontutan hartuko dira.
- Ezar daitezkeen erabilerak: Erabilera nagusiak, bizitegi-erabilera kolektiboa eta etxebizitza babestuko sustapen publikokoa izango dira. Sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasun osotik, %75 gutxienez, eta %90 gehienez, bizitegi-erabilerakoak izango dira. Ezingo dituzte industria-erabilerak ezarri, etxebizitzarekin bateragarri den industriako espezifikak (7. erabilera, 1. mota) salbu.
- Eremutik igarotzen diren uren ibilerak errespetatu beharko dira, EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak xedatutakoarekin bat etorrira. Gaur egun dauden ibilgurekiko gutxienez 12,00 metro atzeratu beharko da eraikuntza eta 2,00 metro urbanizazioa. Espazio libreak, ibilera horien inguruan antolatu beharko dira. Honako baldintza beharrezkoa izango da balizko sektORIZAZIOAKO: sektORIZATU beharreko zonak, uholde-arriskuaren ebazpena justifikatuko duen azterketa hidraulikoa egitea, betiere alboko zonetako uholde-arriskua gehitu gabe.

- Planoak: DIN- A1. Beste neurririk ez da onartuko.

1) Hirigintza mailako informazioa: Inguruari buruzko informazioa.

2) Lurralde eta Hiri Antolaketa orokorra: Egiturazko antolamenduaren planoak E:1/5.000 – 1/2.000 – 1/1.000

- Irisgarritasunaren azterketa
- Sistema orokorren mugaketa

3) Ezarpena: kokaera, lekuaren eraldaketa orokorra eta E:1/2000

4) Ebaketa orokorrak: eremuaren eraldaketa eta bideen azterketa E: 1/2000 edo E: 1/1000

5) Eremuaren Sestra gaineko antolaketa orokorra: (1/2.000 edo 1/ 1.000)

6) Eremuaren Sestra azpiko antolaketa orokorra: (1/2.000 edo 1/ 1.000)

7) Sistema orokorren sareak, bere azalerak, antolaketa kanpo dauden elementuak (eraikinak, azpiegiturak eta hornidura sareak), udalerrri gaineko sortasunak eta baldintzak eta antolamendu eskemaren gainezarpena.

8) Kalifikazioa: Erabileren zehaztapena eta osatu behar diren parametroen zuzenetsia (1/2.000 edo 1/ 1.000) Sistema orokorrekoak eta tokiko sistemakoak desberdinduz.

9) Hiri zati berriaren espazioen eta eraikien ebaketak.

- **Entregarako epea: 2.009 ko MARTXOaren 10an (12h.30 min.)**

- Garapen orokorra TALDEKA landuko da: proposamenaren **izena eta bere anagrama** berezia asmatuko dira

- **Gutxienez azaldu behar diren datoak:**

- A) Inguruko hirigintza mailako informazioa.
- B) Eremuaren eta babesgune desberdinen mugaketa; dagoen lurralde mailako egiturarekiko eta eraikiarekiko erlazioa; errepideen azterlana eta hobekuntza eta sistema orokorren kokapena eta ezarrera. Iristeko antolatu edo hobetuko diren errepide, kaleen eta bideen zehaztasuna.
- D) Urbanizazioaren gutxienezko zehaztasuna izango da: Ibilgailuen eta oinezkoen bideak zehaztea (malda ,lautaden eta sarreren kotak, sortzen diren sestra kurba berriak- ezpondak, luerauzketak-...) kontuan izanik: lur ez hirigarritan gehienezko malda %8 eta hiri-lurretan gehienezko malda %6, errepidearen zabalera, espaloiak (gutxienez 2m. libre), gutxienezko biraketa erradioa, betelanak (berdez margotu), luerauzketak (kendu beharrak – marroiez margotu), luzetarako eta zeharkako ebaketa berriak. Lur mugimenduak egiteko malden baldintzak: Ezpondak 1: 1, eskoilerak 1:3 eta hormak 1:9.
- E) Antolaketa: ESPAZIOEN DEFINIZIOA : Eremuaren eraketa orokorra. Hiri egitura berri baten garapena. Espazio publiko sarearen eta Lur partzelazioaren definizioa. Jabegoa: publiko edo pribatua. Zuzkidura publikoentzako eraikiak. ESPAZIOEN ERABILERAK: Erabilera desberdinen banatzea. Hirigintzako parametroen betetzea. Tipologien eta sarbideen azterketa. Eraikien perfilaren definizioa

Donostian, 2.008 ko Abenduaren 23an